На правах рукописи

ОГАНЕСЯН Авак Наполеонович

ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ВЕЩНО-ПРАВОВЫХ СПОСОБОВ ЗАЩИТЫ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени

кандидата юридических наук

Москва 2012

Работа выполнена в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации».

Научный руководитель:	**Зайцев Владимир Васильевич** доктор юридических наук, профессор, Засуженный юрист РФ
Официальные оппоненты:	**Челышев Михаил Юрьевич** доктор юридических наук, профессор, ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет», заведующий кафедрой гражданского и предпринимательского права
	Карашев Казбек Владимирович кандидат юридических наук, Высший Арбитражный Суд РФ, помощник судьи
Ведущая организация:	**НОУ ВПО «Самарская гуманитарная академия»**

Защита состоится «21» декабря 2012 г. в «12:00» часов на заседании диссертационного совета Д 504.001.15 в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» по адресу: 119606, г. Москва, проспект Вернадского, дом 84, 1-ый учебный корпус, ауд. 2312.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВПО «Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации».

Автореферат разослан «20» ноября 2012 г.

Ученый секретарь

Диссертационного совета **В.В.Зайцев**

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы диссертационного исследования. Общепризнано, что экономической и юридической основой конституционного строя в современном российском государстве выступает собственность, которая пронизывает все сферы жизнедеятельности общества и выступает базисом рыночных и политических преобразований. В силу своей социальной значимости из всех объектов права собственности законодателем недвижимости уделяется особе внимание.

Важно отметить, что для эффективного функционирования института собственности в гражданском обороте простой регламентации прав его участников недостаточно, необходимо на законодательном уровне предусмотреть эффективные способы защиты нарушенных или оспариваемых прав.

Как верно отмечено В.П. Грибановым, «субъективное право, предоставленное лицу, но не обеспеченное от его нарушения необходимыми средствами защиты, является лишь декларативным правом».[1]

Поэтому одним из принципов гражданского права в соответствии со статьей 1 Гражданского кодекса Российской Федерации является необходимость беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Следовательно, действующее российское законодательно, закрепляя и признавая за субъектами гражданского оборота определенные гражданские права, обеспечивает их осуществление соответствующими юридическими гарантиями и надежной правовой охраной.

Для обеспечения надлежащего осуществления гражданских прав, их правовой охраны, а также стабильности гражданского оборота

[1] Грибанов В.П. Пределы осуществления и зашиты гражданских прав. М., 1972. С. 57.

основополагающую роль играет защита гражданских прав, обеспечивающая восстановление нарушенных прав.

Вместе с тем, необходимо констатировать, что в современном российском государстве действующее законодательство несвоевременно реагирует на те стремительные изменения общественных отношений, которые происходят в условиях быстро развивающегося гражданского оборота. Вследствие этого прежнее правовое регулирование перестает удовлетворять потребностям изменившегося гражданского оборота, в законодательстве появляются противоречия, которые ведут к невозможности реализации заинтересованными лицами правомочий в отношении принадлежащих им материальных благ, пресечению злоупотреблений со стороны недобросовестных участников рыночных отношений, и в итоге к невозможности успешного функционирования экономики в целом.

На протяжении всей истории становления института недвижимости ее оборот сопровождался большим количеством судебных споров, которые выявляли все несовершенство действовавших правовых норм. В силу своей особой значимости и ценности недвижимость становится предметом разнообразных злоупотреблений и манипуляций, при этом участились случаи захватов объектов недвижимости, при которых на стороне приобретателя искусственно создается фигура добросовестного приобретателя, у которого истребовать спорное имущество становиться затруднительным.

К существовавшим ранее в правовой доктрине спорным вопросам вещного права прибавляются новые проблемы, которые ранее не были известны правоприменительной практике и теории гражданского права советского периода, в частности из-за отсутствия частной собственности, товарно-рыночных отношений и института государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

К числу таких проблем можно отнести: «соперничество» между вещно-правовыми способами защиты прав; выяснение судьбы имущества добросовестного приобретателя, отразившего иск собственника об его

истребовании из чужого незаконного владения; возможность истребования посредством виндикационного иска имущества, в буквальном смысле слова, не относящегося к индивидуально-определенным вещам (бездокументарные ценные бумаги; доля в уставном капитале и прочее); установления пределов действия негаторного иска; неопределенность места иска о признании права собственности (иногда такой иск воспринимается как составная часть виндикационного или негаторного исков) и иска о признании права отсутствующим; возможность применения к иску о признании права собственности исковой давности; и другие.

Однако будет неправильным утверждать, что в настоящее время не предпринимаются меры по устранению пробелов и спорных вопросов, возникающих в практике применения положений действующего законодательства о собственности.

Так, Конституционный суд Российской Федерации постановлением от 21.04.2003г. № 6-П устранил конкуренцию исков о виндикации и реституции (хотя иногда и по сей день в правоприменительной деятельности наблюдается такая конкуренция).

Необходимость во всесторонней правовой регламентации норм о недвижимом имуществе отражена в Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, которая была одобрена на заседании Совета по кодификации гражданского законодательства при Президенте Российской Федерации 17.02.2003г.

В целях обеспечения единообразия в применении судами законодательства о вещных правах, 29.04.2010г. Пленумом Верховного Суда РФ и Пленумом Высшего Арбитражного суда РФ принято совместное Постановление №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».[1]

---

[1] Вестник ВАС РФ. 1998. №10.

Пункт 52 указанного постановления фактически предусматривает новый вещно-правовой способ защиты - иск о признании права или обременения отсутствующими, который направлен на оспаривание зарегистрированного в ЕГРП права или обременения, возможность которого (оспаривания) предусмотрена Федеральным законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В этой связи исследование законодательства, теории и практики защиты прав на недвижимое имущество еще долгое время будет оставаться актуальным и необходимым.

Степень научной разработанности темы исследования. В последние годы в доктрине гражданского права России можно найти множество научных исследований, посвященных проблеме защиты прав. Также достаточное внимание указанной проблематике уделялось и в советском гражданском праве.

Однако стремительные изменения, происходящие как на законодательном уровне, так и в правоприменительной практике, требуют к себе более пристального внимания в решении задач, ранее не известных и вызывающих определенные затруднения в правоприменительной деятельности (например, в вопросах правильной квалификации тех или иных обстоятельств рассматриваемых споров и способов защиты).

Поэтому, даже в тех научных исследованиях, в которых комплексно анализируются вопросы защиты прав на недвижимость невозможно отразить все ее особенности и те изменения, происходящие в законодательстве. Указанные особенности позволяют нам констатировать, что проблемы защиты прав на недвижимое имущество относятся к числу актуальных и требующих более тщательного изучения.

Цель исследования состоит в разработке и обосновании теоретических и практических предложений, направленных на совершенствование правового регулирования защиты прав на недвижимое имущество на основании

изучения и обобщения опыта и практики, в том числе и исторического, по защите вещных прав, существующего в иностранных государствах и сложившегося в Российской Федерации.

Достижение указанной цели обусловило необходимость постановки и решения следующих **задач:**

– на основании изучения становления и развития института вещно-правовых способов защиты прав на недвижимое имущество сформулировать определение и выявить характеристики способов защиты прав на недвижимость, а также предложить критерии их классификации;

– рассмотреть вопрос о соотношении (конкуренции) различных способов защиты прав на недвижимое имущество с тем, чтобы выявить особенности, позволяющие выделить среди иных способов защиты нарушенных прав способы защиты прав на недвижимое имущество;

– на основании анализа практики применения судами действующего законодательства по защиты прав на недвижимое имущество, выявить пробелы и противоречия в правовом регулировании с тем чтобы, используя выводы, сделанные в настоящей работе, сформулировать предложения по их возможному разрешению, а также совершенствованию гражданского законодательства, регулирующего отношения по защите прав на недвижимое имущество.

Объектом диссертационного исследования является совокупность общественных отношений, складывающиеся в связи с защитой прав на недвижимое имущество.

Предметом исследования являются положения как ранее действовавшего советского законодательства, так и современного российского законодательства, регламентирующие общественные отношения в сфере защиты прав на недвижимое имущество; практика разрешения арбитражными судами споров, связанных с защитой прав на недвижимое имущество; а также научная доктрина по вопросам использования вещно-правовых способов защиты прав.

Методологическую основу диссертационного исследования составляют как общенаучные методы познания: анализ, синтез, индукция, дедукция, так и цивилистические методы познания: исторический, формально-юридический, моделирования, а также законы формальной логики.

Теоретическую основу диссертационного исследования составляют труды дореволюционных ученых-цивилистов: Е.В. Васьковского, Д.И. Мейера, К.П. Победоносцева, И.А. Покровского, В.И. Синайского, И.Н. Трепицына, Г.Ф. Шершеневича и др., советских и современных российских авторов: Т.Е. Абовой, Н.Г. Александрова, С.С. Алексеева, Г.Н. Амфитеатрова, Ю.Г. Басина, М.И. Брагинского, С.Н. Братуся, А.В. Венедиктова, В.В. Витрянского, В.П. Грибанова, Д.М. Генкина, М.В. Зимелевой, И.С. О.С. Иоффе, О.А. Красавчикова, А.Л. Латыева, А.Л. Маковского, И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского, В.В. Ровного, В.А. Рясенцева, О.Н. Садикова, А.П. Сергеева, Г.А. Свердлыка, О.А. Серовой, В.Л. Слесарева, Е.Л. Страунинга, Г.Я. Стоякина, Е.А. Суханова, В.А. Тархова, Ю.К. Толстого, Е.М. Тужиловой-Орданской, В.А. Рахмиловича, В.А. Рыбакова, К.И., О.Ю. Скворцова, К.И. Скловского, Р.О. Халфиной, В.А. Хохлова, М.Ю. Челышева, Б.Б. Черепахина, В.В. Чубарова, А.М. Эрделевского, В.Ф. Яковлева и др.

Нормативная и эмпирическая основа исследования. Нормативную основу составляет как ранее действовавшее (советское), так и действующее законодательство, в том числе Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 28.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и другие.

Эмпирическую основу исследования составили материалы судебной практики, а именно: постановления Конституционного Суда Российской Федерации, постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, постановления Пленума и Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, постановления Федеральных арбитражных окружных судов.

Научная новизна исследования. Настоящее диссертационное исследование посвящено комплексному правовому анализу способов защиты права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество. В работе анализируются такие новые способы защиты прав на недвижимое имущество как признание права собственности на самовольную постройку, признание зарегистрированного права (обременения) отсутствующим.

Кроме того, в диссертационном исследовании выделяются общие и специфические признаки, характерные для всех способов защиты прав на недвижимость в целом и в отдельности для каждого из них, выстраивается структура существующих способа защиты прав на недвижимое имущество и предлагается алгоритм их применения, исключающий конкуренцию различных способов защиты прав на недвижимость.

Результаты проведенного диссертационного исследования могут быть использованы как для совершенствования действующего законодательства, так и для последующих исследований по проблемам, посвященным вещно-правовым способам защиты гражданских прав на недвижимое имущество, а также в судебно-арбитражной практике.

Проведенное в работе исследование позволило диссертанту сформулировать и обосновать следующие основные **положения и выводы, выносимые на защиту:**

1. В диссертации анализируются особенности разграничения институтов гражданско-правовой защиты и гражданско-правовой ответственности.

На основании проведенного исследования диссертант приходит к выводу о самостоятельности и нетождественности институтов гражданско-правовой защиты и гражданско-правовой ответственности. Основное различие между указанными институтами заключается в том, что целью применения способов гражданско-правовой защиты является восстановление нарушенных или оспариваемых прав в том виде, в котором они существовали

до нарушения без возложения на обязанное лицо дополнительных обязанностей в связи с допущенным нарушением.

Применение мер гражданско-правовой ответственности предполагает возложение на нарушителя дополнительных обязанностей по несению неблагоприятных имущественных последствий в связи с допущенным нарушением. В указанных особенностях проявляется штрафное составляющее гражданско-правовой ответственности. При этом цель восстановления нарушенных прав гражданско-правовой ответственностью не охватывается.

2. На основании проведенного исследования и с учетом особенностей гражданско-правовой защиты и гражданско-правовой ответственности, характеризующих указанные институты в качестве самостоятельных категорий, и в целях правильности восприятия защиты гражданских прав, в диссертации дается определение способа защиты гражданских прав на недвижимое имущество. Способ защиты гражданских прав на недвижимое имущество – это определенные, прямо предусмотренные законом, правовые возможности, при помощи которых обеспечивается восстановление нарушенных или оспариваемых прав на недвижимое имущество, устранение последствий такого нарушения, и их признание.

Особенность способов защиты гражданских прав заключается в том, что действующее гражданское законодательство допускает возможность их применения не только тогда, когда права нарушены, но и когда существует реальная угроза нарушения.

3. В диссертации обосновывается, что правом на предъявление вещно-правовых исков обладает только собственник и субъекты ограниченных вещных прав.

Данное положение объясняется тем, что вещно-правовые иски могут быть использованы только в целях защиты нарушенных вещных прав. Поэтому истцом по таким искам может быть собственник и обладатели ограниченных вещных прав.

В то же время анализ законодательства, теории гражданского права и судебно-арбитражной практики показывает, что право предъявления вещных исков признается не только за субъектами вещных прав, но и за лицами, владеющими имуществом на основании обязательственных правоотношений. Вместе с тем, наличие такого права у субъектов обязательственно-правовых отношений свидетельствует о возможности использования (предъявления) указанными лицами как вещно-правовых, так и обязательственно-правовых исков, в то время как сам собственник при наличии обязательственно-правовых отношений правом на использование вещно-правовых исков не наделен, поскольку наличие обязательственно-правовых отношений исключает возможность использования вещно-правовых исков.

Именно по указанным причинам и сами субъекты обязательственно-правовых отношений должны быть ограничены в возможности предъявления вещно-правовых исков.

4. В диссертации иск о признании права собственности рассматривается в качестве самостоятельного вещно-правового способа защиты прав на недвижимое имущество, состоящий в требовании фактического владельца недвижимого имущества о констатации (признании) факта принадлежности ему права собственности на недвижимое имущество, находящегося у него во владении.

Вещно-правовая природа иска о признании права собственности проявляется в том, что им защищается право собственности как абсолютное вещное право; данный иск может быть предъявлен к любому лицу, не признающему право собственника. Доказательством вещно-правового характера данного иска является также то, что право собственности истца может быть признано только на индивидуально-определенную вещь.

При обращении в суд с иском о признании права собственности заинтересованное лицо преследует цель юридически формализовать свое право на спорную вещь, не предъявляя дополнительных требований о возврате имущества или устранении иных нарушений права. При этом

решение суда носит правоподтверждающий характер, поскольку происходит констатация принадлежности истцу уже существующего права.

5. В диссертации обосновывается, что при предъявлении иска о признании права собственности на вещь (включая недвижимость) срок исковой давности не применяется, поскольку возможность предъявления и удовлетворения иска о признании права собственности возможно лишь при наличии у истца владения спорной вещью.

Данное положение также подтверждается тем, что применение норм об исковой давности обусловлено нарушением права, в то время как необходимость предъявления иска о признании права собственности связывается оспариванием права, а не его нарушением, а иногда и без оспаривания вообще.

6. В диссертации анализируется правовая природа иска о признании права собственности на самовольную постройку, являющегося разновидностью иска о признании права собственности.

Как и при удовлетворении иска о признании права собственности, при удовлетворении данного иска также происходит констатация принадлежности лицу права собственности на вещь.

Но в отличие от иска о признании права собственности, необходимость предъявления которого связывается с отрицанием, оспариванием права собственности истца на вещь, предъявление иска о признании права собственности на самовольную постройку связывается с допущенными нарушениями при возведении объекта недвижимого имущества. При этом следует отметить, что в случае, если самовольная постройка возведена на не принадлежащем застройщику земельном участке, то признание права собственности правообладателя земельного участка на самовольную постройку, наряду с требованием о ее сносе, является способом устранения (защиты) нарушения его прав. В таком случае правообладатель земельного участка возмещает застройщику расходы на постройку в размере, определенном судом.

При удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку решение суда носит не правоподтверждающий, а правообразующий характер, то есть судебный акт выступает в качестве основания возникновения соответствующего права.

Также особенностью иска о признании права собственности на самовольную постройку является то, что истцом по данному иску может выступить лицо, у которого владение самовольной постройкой может отсутствовать.

7. В диссертации иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим рассматривается в качестве самостоятельного вещно-правового способа защиты прав.

Иногда указанный иск в теории гражданского права рассматривается в качестве разновидности негаторного иска. Между тем, иск о признании права (обременения) отсутствующим является специальным способом по оспариванию прав и имеет исключительную сферу применения, поэтому в состав иных способов защиты не включается; возможность его предъявления при отсутствии у истца владения вещью, в отличие от негаторного иска, не исключается. Кроме того, в отличие от негаторного иска, к требованиям о признании зарегистрированного права (обременения) отсутствующим применяются общие положения об исковой давности.

Предъявление иска о признании права отсутствующим должно быть обусловлено отсутствием возможности у заинтересованного лица использовать в целях оспаривания прав иные способы защиты прав (например, иск о признании права собственности, виндикационный иск), а также отсутствием между истцом и ответчиком спора о праве.

При этом отсутствие такой возможности объясняется тем, что заинтересованное в оспаривании права лицо не всегда вправе предъявить иск о признании права собственности или истребовании имущества, например, ввиду отсутствия у него субъективного права на вещь (когда право на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое), или наличия

такого права (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами). Поэтому в указанных случаях надлежащим способом защиты будет иск о признании зарегистрированного права (обременения) отсутствующим.

На основании проведенного исследования диссертантом предлагается внести **следующие изменения и дополнения** в Гражданский кодекс Российской Федерации:

1. В связи с отсутствием в Гражданском кодексе Российской Федерации определения «способа» защиты гражданских прав, представляется целесообразным в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации закрепить следующее определение способа защиты: «Способ защиты гражданских прав – это определенные, прямо предусмотренные законом, правовые возможности, при помощи которых обеспечивается восстановление нарушенных или оспариваемых прав, устранение последствий такого нарушения, а также их признание».

2. Для правильного понимания смысла и назначения гражданско-правовой защиты и для исключения ее отождествления с гражданско-правовой ответственностью, статью 12 Гражданского кодекса Российской Федерации предлагается именовать «Гражданско-правовые способы защиты и меры гражданско-правовой ответственности» и дополнить указанную статью частью второй и третьей следующего содержания:

А) во второй части предлагается перечислить исключительно способы защиты прав: 1) признание права; 2) восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; 3) признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, применение последствий недействительности ничтожной сделки; 4) признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления; 5) самозащита права; 6) присуждение к исполнению обязанностей в натуре; 7) прекращение или изменение

правоотношения; 8) неприменение судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону; 9) иные способы, предусмотренные законом.

Б) в третьей части необходимо предусмотреть меры гражданско-правовой ответственности: 1) возмещение убытков; 2) взыскание неустойки; 9) компенсация морального вреда.

3. Представляется правильным исключить из статьи 305 Гражданского кодекса Российской Федерации формулировку о том, что права, предусмотренные статьями 301 – 304 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставляются также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющим имуществом на основании договора.

4. В связи с отсутствием в главе 20 Гражданского кодекса Российской Федерации таких вещно-правовых способов защиты прав как признание права собственности и признание права или обременения отсутствующим, диссертантом предлагается статью 301 Гражданского кодекса Российской Федерации «Истребование имущества из чужого незаконного владения» переименовать в «Основные способы защиты права собственности и иных вещных прав».

Пункт 1 статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации оставить в действующей редакции, дополнить пунктом 2 взамен статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации следующего содержания: «Собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения»; а также дополнить пунктом 3: «Собственник может требовать признания своего права собственности на вещь»; пунктом 4 «Зарегистрированное право или обременение на недвижимое имущество может быть оспорено иском о признании права или обременения отсутствующим».

Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в том, что выводы и предложения, сформулированные диссертантом, могут быть использованы при исследовании проблем защиты

прав на недвижимое имущество, в учебном процессе высших учебных заведений юридического и экономического профиля. Результаты настоящего исследования могут быть применены в процессе преподавания гражданского права в высших учебных заведениях, для совершенствования действующего законодательства в области защиты прав на недвижимое имущество.

Апробация результатов исследования. Результаты исследования были обсуждены и одобрены на кафедре гражданского права и процесса федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации».

Основные теоретические выводы и положения диссертационного исследования нашли отражение в четырех научных работах, опубликованных в периодических изданиях, а также были обсуждены на научно-практических конференциях «Россия: ключевые проблемы и решения», проходивших в декабре 2008 и 2009 годах в ФГОУ ВПО «Российской академии государственной службы при Президенте РФ».

Структура диссертации. Работа состоит из введения, двух глав, включающих шесть параграфов, заключения, списка использованной литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **Введении** обосновывается актуальность темы исследования, показывается степень ее научной разработанности, определяются цель и задачи, объект и предмет исследования, описываются его методологическая, нормативная, эмпирическая и теоретическая основы, обосновывается научная новизна исследования, формулируются положения, выносимые на защиту.

Первая глава: «Понятие и общая характеристика способов защиты прав на недвижимое имущество» включает два параграфа, которые

посвящены общим способам защиты гражданских прав на недвижимое имущество.

В *первом параграфе «Понятие и виды способов защиты прав на недвижимое имущество»* исследуется правовая природа способов защиты, проводится разграничение способа защиты от таких смежных категорий как «средство защиты», «мера защиты». На основании проведенного исследования диссертантом формулируется определение способа защиты прав на недвижимое имущество.

Также в рамках указанного параграфа исследуется вопрос о соотношении «способов защиты» и «мер гражданско-правовой ответственности», в результате чего диссертант приходит к выводу о нетождественности указанных категорий; изучаются также вопросы классификации способов защиты прав на недвижимое имущество.

На основании проведенного исследования в качестве критерия классификации способов защиты предлагается определить результат применения способа защиты.

Предлагается следующая классификация способов защиты прав:

1. Способы, которые обеспечивают восстановление нарушенных или оспоренных прав: восстановление положения, существовавшего до нарушения права; признание оспоренной сделки недействительной и применение последствий ее недействительности; применение последствий недействительности ничтожной сделки; истребование имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск).

2. Способы, которые обеспечивают пресечение нарушения права: пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; признание оспоримой сделки недействительной; признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления; требование об устранении нарушений, не связанных с лишением владения (негаторный иск).

3. Способы, посредством которых подтверждается (признается) защищаемое право либо прекращается (изменяется) обязанность: признание права; присуждение к исполнению обязанностей в натуре; неприменение судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону; прекращение или изменение правоотношения.

Во втором параграфе: «Соотношение (конкуренция) способов защиты прав на недвижимое имущество: понятие и виды» анализируются вопросы конкуренции между способами защиты прав на недвижимое имущество.

В указанном параграфе рассматриваются возможные случаи конкуренции между вещно-правовыми и обязательно-правовыми способами защиты (виндикационный иск и договорной иск, виндикационный иск и реституция); между вещно-правовыми способами (виндикационный иск и негаторный иск, виндикационный иск и иск о признании права собственности); между способами защиты, направленными на оспаривание зарегистрированного права.

В связи с различием юридических фактов, лежащих в основе указанных способов защиты, а также в большинстве случаев несовпадением целей указанных способов, автор приходит к выводу о том, что конкуренция между указанными способами защиты отсутствует.

В качестве обоснования возможности существования конкуренции исков, в литературе отмечается, что в соответствии со статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации в основе гражданского законодательства лежит возможность осуществления гражданских прав субъектами гражданских правоотношений своей волей и в своем интересе любое лицо вправе прибегнуть к любому способу защиты.[1]

Как представляется, такое толкование статьи действующего законодательства не бесспорно. Перечисление в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации универсальных способов защиты прав обусловлено не субъективным фактором, который связан исключительно с

[1] Братусь М.Б. О соотношении (конкуренции) вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты права собственности // Журнал российского права. – 2005. - №6.

возможностью заинтересованного лица при нарушении его прав прибегнуть к тому или иному способу защиты, а существованием разнообразных правоотношений, в основе которых лежат определенные правовые и фактические условия.

Вторая глава: «Вещно-правовые способы защиты гражданских прав на недвижимое имущество» состоит из четырех параграфов, в которых рассматриваются конкретные вещно-правовые способы защиты прав на недвижимость.

В первом параграфе: «Иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск)» рассматривается правовая природа данного иска, условия предъявления, условия ограничения виндикации.

К числу условий предъявления виндикационного иска относятся: 1) надлежащий субъект виндикации; 2) надлежащий объект виндикации; 3) факт выбытия имущества из владения собственника; 4) сохранение отчужденной вещи в натуре; 5) незаконность владения вещью ответчиком; 6) отсутствие между истцом и ответчиком обязательственно-правовых отношений по поводу спорного имущества.

В рамках настоящего параграфа диссертант приходит к выводу о том, что управомоченными лицами, которые вправе обращаться с таким иском, выступают только собственник и иные обладатели ограниченных вещных прав. Отнесение действующим законодательством (статья 305 Гражданского кодекса Российской Федерации) к указанным лицам субъектов, которые владеют имуществом в силу обязательственных правоотношений, противоречит природе вещно-правовой защиты.

Распространения действия нормы статьи 305 Гражданского кодекса Российской Федерации на обладателей обязательственных прав, свидетельствует о том, что указанные лица располагают не только обязательственными средствами защиты, но и вещными исками против другой стороны, в том числе против собственника. В то время как сам

собственник вынужден ограничиваться лишь обязательственно-правовыми способами защиты в отношении контрагента.

Представляется, что подобный подход законодателя недопустим, так как наделяет указанных лиц более широким арсеналом способов защиты, чем собственника имущества (иных обладателей ограниченных вещных прав).

Обосновывается и развивается предложенная в теории гражданского права концепция «юридического владения» в отношении недвижимого имущества, права на которое в установленном порядке зарегистрированы в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Анализируются условия ограничения виндикации. К числу условий ограничения виндикации относятся: 1) добросовестность приобретателя; 2) возмездность приобретения; 3) выбытие вещи из владения собственника по его воле.

Во втором параграфе: «Иск об устранении нарушений права, не соединенных с лишением владения (негаторный иск)» рассматривается правовая природа указанного иска и его элементы.

В работе обосновывается положение, в соответствии с которым при помощи негаторного иска защищается правомочие пользования вещью, но не полномочие владения и распоряжения. В частности об этом свидетельствует то, что при помощи конкретного вещно-правового иска защищается то правомочие собственности, которое нарушено или оспаривается. Так, при нарушении правомочия владения оно защищается при помощи виндикационного иска, при нарушении правомочия пользования – при помощи негаторного иска, при нарушении же правомочия распоряжения оно защищается при помощи признания права собственности.

При помощи негаторного иска можно защититься как уже имеющихся препятствий в осуществлении права пользования, так и от возможного нарушения права, когда налицо угроза такого нарушения, то есть собственник защищается не только от фактических препятствий, но и от

риска их возникновения (например, при запрете строительства сооружения на стадии проектного согласования).

В диссертации рассматривается вопрос о соотношении негаторного иска и сервитута. Несмотря на то, что сервитут и негаторный иск самостоятельные правовые категории, в судебно-арбитражной практике очень часто происходит их смешение. Сервитут – это право ограниченного пользования соседним земельным участком, негаторный иск - способ защиты прав путем устранения препятствий в пользовании недвижимым имуществом. В соответствие с пунктом 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации основанием для установления сервитута является не наличие препятствий в пользовании недвижимым имуществом, а необходимость обеспечения нужд заинтересованного лица. Основанием для предъявления в суд соответствующего требования заинтересованного лица является отказ собственника недвижимости от установления сервитута либо спор об условиях сервитута (пункт 3 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Использование негаторного иска может быть обусловлено в качестве способа защиты сервитута, поскольку сервитут является ограниченным вещным правом. При этом особенность заключается в том, что имущество во владении у лица, в пользу которого установлен сервитут, по смыслу статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации может не находиться. Тем не менее, данное лицо имеет возможность для защиты сервитута на основании статьи 305 Гражданского кодекса Российской Федерации прибегнуть к негаторному иску.

В третьем параграфе: «Иск о признании права собственности на недвижимое имущество» рассматривается правовая природа исследуемого иска, условия предъявления и его место среди остальных вещно-правовых способов защиты прав на недвижимое имущество.

Однако самостоятельность иска о признании права собственности признается не всеми учеными. В частности отмечается, что иск о признании

права собственности не является самостоятельным иском, а рассматривается в качестве составного элемента виндикационного или негаторного исков.

При обращении в суд с иском о признании права собственности заинтересованное лицо желает юридически формализовать свое право на спорную вещь, не предъявляя дополнительных требований о возврате имущества или устранении иных препятствий, не соединенных с лишением владения. Такая ситуация может иметь место в случае, когда лицо правомерно владеет вещью, владение никем не нарушается и никто не создает препятствий пользованию и распоряжению, что просто исключает предъявление виндикационного и негаторного исков.

В диссертации обосновывается, что при отсутствии спора о праве возможность предъявления иска о признании права собственности не исключается. Иногда при таких ситуациях признание права собственности в отношении имущества, статус которого является неопределенным, является единственным способом защиты, так как применение иных способов исключается. В этом проявляется особенность иска о признании права собственности, при котором требование истца может быть адресовано к неопределенному кругу лиц, в отличие, например, от виндикационного или негаторного исков, при которых нарушителем права собственности выступает конкретное лицо.

Кроме того, обосновывается невозможность применения к иску о признании права собственности срока исковой давности. Поскольку возможность предъявления иска о признании права собственности связывается с наличием у истца владения спорной вещью, то на такие требования срок исковой давности в соответствие со статьей 208 Гражданского кодекса Российской Федерации не распространяется.

В указанном параграфе также исследуется правовая природа иска о признании права собственности на самовольную постройку, которая рассматривается в качестве разновидности иска о признании права собственности, а также его элементы и условия предъявления.

В отличие от иска о признании права собственности, при удовлетворении которого решение суда носит правоподтверждающий характер (происходит констатация принадлежности истцу права), при удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку решение суда носит правообразующий характер, то есть судебный акт выступает в качестве основания возникновения соответствующего права.

Положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации также распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект, а также на объекты незавершенного строительства

Анализ судебно-арбитражной практики показывает, что после данных в постановлении Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 и информационном письме № 143 от 09.12.2010г. № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснений и рекомендаций, приведших к ужесточению условий удовлетворения иска о признании права собственности на самовольную постройку, количество судебных актов, которыми в удовлетворении исков о признании права собственности на самовольную постройку отказано, существенно возросло.

В этой связи иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению лишь тогда, когда единственным признаком самовольной постройки является отсутствие разрешительной документации, к получению которых застройщик предпринимал меры, и в выдаче которых было незаконно отказано. Также подлежит удовлетворению иск собственника земельного участка, на котором застройщиком возведена самовольная постройка при наличии соответствующей разрешительной документации, однако такие ситуации возможны в исключительных случаях.

В четвертом параграфе: «Иск о признании зарегистрированного права (обременения) отсутствующим» рассматривается в качестве

самостоятельного вещно-правового способа защиты прав на недвижимое имущество.

Возможность предъявления иска о признании права отсутствующим как способа по оспариванию зарегистрированного права предусмотрена в пункте 52 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 года: «*В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими*».

Таким образом, в постановлении № 10/22 предусмотрена возможность применения, по сути, нового вещно-правового способа защиты, непосредственно не предусмотренного статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, но вытекающего из статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Указанная в пункте 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» формулировка о возможности оспаривания зарегистрированного права в теории гражданского права и судебно-арбитражной практике вызывала многочисленные споры относительно того, каким же способом возможно оспорить зарегистрированное право на недвижимое имущество. В целях устранения указанной неопределенности в том числе, соответствующие разъяснения были даны в постановлении Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22.

Предъявление иска о признании права (обременения) отсутствующим должно быть обусловлено невозможностью использования заинтересованным лицом не только иска о признании права собственности или виндикационного иска (как указано в пункте 52 Постановления Пленума

ВС РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22), но и иных способов защиты прав (например, иска о сноса самовольной постройки), поскольку невозможность использования иска о признании права собственности или виндикационного иска не может служить причиной для расширения исключительной сферы применения данного иска. Также к условиям предъявления данного иска относится отсутствие между истцом и ответчиком спора о праве.

Необходимость в регламентации иска о признании права отсутствующим как способа по оспариванию зарегистрированного права, по мнению диссертанта, вызвана тем, что не всегда зарегистрированное право может быть оспорено при помощи, например, виндикационного иска или иска о признании права.

Это можно объяснить тем, что не во всех случаях лицо, права которого нарушаются записью в ЕГРП, и которое заинтересовано в оспаривании права, может выступать в качестве истца по иску о признании права собственности или виндикационного иска, например, ввиду отсутствия у него субъективного права на спорную вещь (являющегося основанием для предъявления указанных исков).

Помимо отсутствия у заинтересованного лица соответствующего права на вещь, невозможность предъявления иска о признании права или виндикационного иска также может быть вызвана тем, что у такого лица такое право уже имеется и вещь не выбывала из его владения.

К требованиям о признании зарегистрированного права (обременения) отсутствующим применяются общие положения об исковой давности.

В Заключении диссертации изложены основные положения и выводы, сформулированные диссертантом по результатам проведенного научного исследования.

По теме диссертационного исследования опубликованы следующие работы:

1. Научные статьи, опубликованные в изданиях, рекомендованных перечнем ВАК

1) Оганесян А.Н. Актуальные проблемы применения виндикационного иска // Право и политика. 2010. № 6.

2. Научные статьи, опубликованные в иных изданиях

1) Оганесян А.Н. Вещно-правовые способы защиты гражданских прав // Россия: ключевые проблемы и решения: материалы научно-практической конференции. 24-27 декабря 2007г. – М.: РАГС при Президенте РФ. 2008.
2) Оганесян А.Н. К вопросу о соотношении виндикации и реституции // Россия: ключевые проблемы и решения: материалы научно-практической конференции. 24-27 декабря 2008г. – М.: РАГС при Президенте РФ. 2009.
3) Оганесян А.Н. Негаторный иск: теория и практика применения // Вестник РАГС при Президенте РФ. 2010. № 2.

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Оганесян Авак Наполеонович

Тема диссертационного исследования:
ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ВЕЩНО-ПРАВОВЫХ СПОСОБОВ ЗАЩИТЫ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Научный руководитель –
доктор юридических наук, профессор,
Засуженный юрист РФ
Зайцев Владимир Васильевич

Изготовление оригинал-макета
Оганесян А.Н.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации».

Подписано в печать 19.11.2012 г.
Объем: 1,5 усл.п.л.
Заказ № 11468
Тираж 100 экз.
Копицентр «ЧЕРТЕЖ.ру»
ИНН 7701723201
107023, Москва, ул. Б.Семеновская 11, стр. 12
(495) 542-7389
www.chertez.ru